

**ADOPTION DU RÈGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES
AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION EN
MEUBLÉES TOURISTIQUES DE COURTES DURÉES SUR LE TERRITOIRE DE LA
COMMUNE DE ANNECY**

Rapporteur : Bruno LYONNAZ

I. Le contexte

Effet induit par son attrait touristique, sa qualité de vie, son lac et ses montagnes, le territoire du Grand Annecy est depuis plusieurs années concerné par une forte croissance du parc de meublés touristiques. Le développement de ce parc, qui s'opère au détriment du logement occupé à l'année, est exacerbé par la rentabilité locative des logements destinés à la location de courte durée. Il contribue à :

- renforcer la tension sur l'offre de logements aux dépens de ceux qui souhaitent se loger sur le territoire du Grand Annecy ;
- augmenter les biens mis en location sur les plates-formes de location ;
- dégrader les espaces communs des copropriétés en raison de la rotation des occupants.

L'offre en hébergement touristique, bien que nécessaire, ne peut se développer au détriment du logement et des habitants qui cherchent à se loger au plus près des services et des emplois.

Le Grand Annecy s'est donc saisi de cette problématique à travers la mise en œuvre du dispositif légal et réglementaire en vigueur sur son territoire.

Pour mémoire, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter, notamment, contre la pénurie de logements.

Prévue à l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation, la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable dans les communes qui appartiennent à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants par délibération du Conseil communautaire compétent en matière de plan local d'urbanisme ou qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants par décision préalable de l'autorité préfectorale sur proposition du Maire.

Par ailleurs, la loi pour une République numérique du 7 octobre 2016 a introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui, en retour, lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

Dans un premier temps, le choix avait été fait, sur le territoire du Grand Annecy, d'opter pour une réglementation commune, en fixant des règles identiques pour tous.

En effet, par délibération du 29 mars 2018, modifiée par la délibération du 28 mars 2019, le conseil communautaire du Grand Annecy instituait la procédure d'autorisation préalable au changement

d'usage des locaux destinés à l'habitation en vue de les louer de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile. L'instauration de cette procédure à laquelle s'est ajoutée la mise en place par les Communes concernées de la procédure d'enregistrement, a permis au Grand Annecy de disposer d'une cartographie plus précise et d'un suivi en temps réel de l'évolution du nombre de meublés de tourisme sur son territoire.

Pour certaines communes, cette évolution se caractérise par une progression de la transformation de logements en meublés de tourisme, faisant craindre une potentielle réduction de la fonction résidentielle de ces communes au profit de la location de courte durée.

D'autres communes, sans atteindre ce risque, voient poindre la nécessité de fixer des conditions d'octroi aux autorisations préalables de changement d'usage pour renforcer préventivement la protection du logement sur leur territoire et, ce faisant, éviter un développement des meublés de tourisme, qui pourrait être induit par le renforcement de la réglementation sur les territoires voisins les plus impactés. Là encore, c'est un équilibre entre ces différentes fonctions qui doit être recherché.

Il est donc nécessaire de compléter le dispositif réglementaire existant afin de trouver un équilibre entre les différentes offres de logements que sont les locations saisonnières de courtes durées et les locations de longues durées.

Afin d'anticiper les conséquences d'une progression de la mutation de son parc de logements en meublés de tourisme, le Grand Annecy a réalisé une analyse de l'évolution des meublés de tourisme sur chacun des territoires concernés. Ce travail a été présenté aux Maires des communes lors d'une visio-conférence qui s'est déroulée le 15 novembre 2022 et lors de la Conférence des Maires du 18 novembre 2022.

Il est alors apparu que le seul moyen d'éviter le risque de déséquilibre aux communes les plus exposées ainsi qu'aux communes limitrophes, notamment afin d'éviter une migration des meublés de tourisme sur leurs territoires, était de fixer, par commune, un nombre maximum de meublés en résidence secondaire.

Sur cette base, chaque commune a été invitée à se positionner et à fixer son propre seuil.

La somme de tous ces seuils constitue le seuil communautaire du Grand Annecy, lequel s'établit au jour de la présente délibération à **3 543** meublés de tourisme en résidence secondaire.

La délibération du Conseil communautaire doit permettre de fixer les « *conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations [...] au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements* ».

II. Dispositions propres à la commune

La présente délibération a pour objet, dans les conditions énoncées par les dispositions du code de la construction et de l'habitation L.631-7-1 et L.631-7-1 A, de fixer les nouvelles conditions d'octroi des autorisations préalables de changement d'usage applicables aux meublés de tourisme pour la commune d'Annecy.

Le Grand Annecy accueille chaque année plus de 3 millions de visiteurs. Le territoire offre à ses visiteurs un patrimoine naturel et architectural exceptionnel et de nombreuses animations culturelles, sportives et touristiques.

Cette attractivité touristique contribue au développement de l'économie collaborative désormais très active sur le segment des meublés de tourisme.

Au 1^{er} janvier 2023, la commune d'Annecy recense officiellement 4 598 meublés de tourisme (**dont 2 822 en résidence secondaire et 1 776 en résidence principale**), représentant plus de 18 000 lits touristiques.

Ces chiffres sont également à mettre en perspective avec, d'une part, l'offre de logements et les besoins de la population (72 747 logements pour une population de plus de 130 175 habitants) et, d'autre part, le nombre de meublés de tourisme répartis entre résidences principales et résidences secondaires :

Commune	Nombre de Logements (INSEE 2019)	Résidences principales (INSEE 2019)	Rés. secondaires (INSEE 2019)	Logements vacants (INSEE 2019)	Meublés tourisme en résidence secondaire (données décaloc au 01/01/23)	% Meublés de tourisme par rapport aux nb de logements
Annecy	72 747	63 622	4 417	4 708	2 822	3,88%

L'analyse de ces données a révélé des zones sur lesquelles l'impact était plus prégnant encore. La Commune d'Annecy peut ainsi être scindée en trois périmètres, pour lesquels un traitement différencié se justifie (le périmètre et les zones identifiées sont précisés dans le règlement de la commune).

Les circonstances détaillées ci-avant justifient :

- la fixation d'un seuil maximum des autorisations pouvant être délivrées à l'échelle de la commune et en fonction des zones identifiées (zones A, B et C)
- la limitation d'un nombre d'autorisations délivrées par propriétaire, qu'il s'agisse d'une personne morale ou physique.

Au regard des circonstances locales, les nouvelles conditions de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage, incluses dans le règlement soumis à l'approbation du Conseil communautaire, s'avèrent être le moyen le plus efficace pour préserver les équilibres du marché du logement.

Un bilan annuel du dispositif, réalisé à l'initiative des communes qui le souhaitent, visera à apprécier l'impact des mesures sur le marché du logement.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L.631-7 à L.631-10 ;

Vu le code du tourisme ;

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;

Vu la loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique ;

Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Grand Annecy ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2018-167 en date du 29 mars 2018, modifiée par la délibération n° D-2019-140 du 28 mars 2019 instituant sur l'autorisation préalable de changement d'usage ;

Considérant l'évolution des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'élisent pas domicile sur le territoire de la commune d'Annecy ;

Considérant l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la commune d'Annecy ;

Considérant qu'il appartient au Grand Annecy, compétent en matière de PLU, de fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage en application de l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant qu'il y a lieu de fixer de nouvelles conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage ;

Considérant que toute disposition réglementaire nouvelle a en principe vocation à s'appliquer aux situations en cours, sans que puisse être invoqué un droit au maintien de la réglementation existante, sous réserve du respect du principe de non-rétroactivité des actes administratifs, qui exclut que de nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent à des situations juridiquement constituées avant leur entrée en vigueur ;

Considérant qu'il y a néanmoins lieu de décaler l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation afin de permettre aux acteurs économiques de s'adapter.

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation applicable à la commune d'Annecy, ci-annexé ;
- d'approuver que les présentes conditions d'attribution des autorisations s'appliqueront aux demandes de changement d'usage délivrées à compter du 1^{er} juin 2023.

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée sur le territoire de la commune d'Annecy

I. Exposé des motifs

Effet induit par son attrait touristique, sa qualité de vie, son lac et ses montagnes, le territoire du Grand Annecy est depuis plusieurs années concerné par une forte croissance du parc de meublés touristiques. Le développement de ce parc, qui s'opère au détriment du logement occupé à l'année, est exacerbé par la rentabilité locative des logements destinés à la location de courte durée. Il contribue à :

- Renforcer la tension sur l'offre de logements aux dépens de ceux qui souhaitent se loger sur le territoire du Grand Annecy ;
- Augmenter les biens mis en location sur les plates-formes de location ;
- Dégrader les espaces communs des copropriétés en raison de la rotation des occupants ;

L'offre en hébergement touristique, bien que nécessaire, ne peut se développer au détriment du logement et des habitants qui cherchent à se loger au plus près des services et des emplois.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré deux dispositifs :

- dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues ;
- dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelle que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui, en retour, lui attribue un numéro d'enregistrement.

Conformément à la volonté du législateur, il a été décidé, sur le territoire du Grand Annecy, de réguler l'activité des meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique.

Concernant la procédure d'autorisation du changement d'usage, pour les communes « appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants, définie à l'article 232 du code général des impôts », c'est à dire les communes situées en zone dite tendue, cette procédure peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU.

L'article L.631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation impose également qu'une délibération soit prise pour fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations. Pour les communes membres d'un EPCI en matière de PLU, une délibération du conseil communautaire est nécessaire.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Commune d'Annecy par délibération de la Communauté d'agglomération du Grand Annecy en date du 29 mars 2018, modifiée par la délibération n°D-2019-140 du 28 mars 2019.

Depuis l'instauration de la procédure de changement d'usage sur le territoire d'Annecy en 2018, la tension sur le marché du logement s'est considérablement accrue.

Sur la Commune d'Annecy, en 2018, le nombre de logements s'élevait à 70 906 (INSEE 2018) et le nombre de meublés de tourisme représentaient 1 067 biens déclarés.

Désormais, le nombre de logements s'élève à 72 747 (INSEE 2019). Au 1^{er} janvier 2023, la commune d'Annecy recense officiellement 4 598 meublés de tourisme (**dont 2 822 en résidence secondaire et 1 776 en résidence principale**), représentant plus de 18 000 lits touristiques.

Cette évolution de la situation engendre une baisse de l'offre de logement sur le marché locatif et une spéculation corrélative sur les valeurs vénales et locatives des biens encore disponibles.

La Communauté d'agglomération est donc amenée à adapter le régime de délivrance des autorisations préalable de changement d'usage des meublés de tourisme.

Il a donc été décidé par délibération n°**DEL-2023-XXX** du Conseil communautaire en date du 23 février 2023 d'adapter les critères du changement d'usage afin de préserver la fonction résidentielle de la commune qui se traduit par la nécessité de maintenir une offre de logement et des loyers décentes.

Le présent règlement comporte la nouvelle réglementation applicable au changement d'usage.

II. Principes généraux

Article 1 - Objet

Par délibération du Conseil de la Communauté d'agglomération du Grand Annecy en date du 29 mars 2018, modifiée par la délibération n°DEL-2019-140 du 28 mars 2019, portant application à la Commune d'Annecy des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, a institué sur ce territoire le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

En application de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le maire d'Annecy, selon les modalités définies par le présent règlement et délibérées par le Conseil communautaire (délibération précitée).

Article 2 - Champ d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme. Sont donc exclus du présent règlement, les changements d'usage de locaux d'habitation en commerce, bureau ou activité artisanale, qui restent toutefois soumis à une autorisation d'urbanisme.

Plus précisément, le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme, concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, sont les villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée à la semaine ou au mois et sont donc, à ce titre, considérées comme des résidences secondaires pour leurs propriétaires.

Il est en effet précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle de la résidence principale, c'est-à-dire au-delà de 120 jours de location par an, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, il convient de rappeler qu'à partir du 121^{ème} jour de location d'un local d'habitation, une autorisation de changement d'usage est obligatoire dans la mesure où le logement n'est plus considéré comme une résidence principale mais comme une résidence secondaire, conformément à l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

L'autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires est obligatoire dès la première nuitée.

Article 3 - Régime juridique applicable

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

L'article L.631-7-1 A du CCH, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles.

Article 4 – Champ d'application du présent règlement

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune d'Annecy.

4-1 - Périmètres :

Pour l'application du présent règlement, trois secteurs géographiques ont été définis (Annexe 1) :

- Zone A : Vieille Ville, Courrier, Marquisats
- Zone B : Bords du lac, intra-rocade, gare
- Zone C : Reste de la commune

Le plan annexé (Annexe 1) au présent règlement indique les secteurs dont il s'agit, ainsi que leurs limites respectives.

4-2 – Qualité du demandeur

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme sera accordée au demandeur personne physique. Lorsque le propriétaire est une personne morale (par exemple une SCI), le demandeur sera le représentant légal de ladite société, qui sera le bénéficiaire effectif de l'autorisation.

Article 5 – Conditions d'octroi de l'autorisation de changement d'usage

- L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers ;
- Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire devra prouver que le changement d'usage est autorisé dans la copropriété. Pour cela il doit fournir l'extrait du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut une autorisation du syndic de copropriété stipulant que le changement d'usage est admis.
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences du décret 2002-120 du 30/01/2002, modifié par le décret 2021-872 du 30/01/2021. Le demandeur devra produire à cet effet une attestation sur l'honneur.
- Le propriétaire souhaitant obtenir une autorisation préalable de changement d'usage, devra solliciter le classement de son meublé

conformément aux dispositions des articles D.324-2 et suivants du code du tourisme. Le demandeur disposera à cet effet d'une période de 6 mois pour aboutir cette démarche. A défaut de production de la décision de classement dans un délai de 6 mois à compter de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage, ladite décision sera caduque de plein droit et cessera de produire tout effet.

- En application de l'article L.631-8 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Les travaux ne peuvent cependant être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation préalable de changement d'usage.
- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction par les services de la Commune du dossier complet remis par le pétitionnaire.

Ne sont pas autorisés, les changements d'usage :

- Des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la construction et de l'habitation (convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;
- La sous-location à titre saisonnier est interdite dans les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.831.1 du CCH, relatif notamment aux locataires bénéficiant d'allocations logement. Sont également concernées par cette interdiction les Habitations à Loyer Modéré.

Article 6 - Limitation du nombre d'autorisation préalable de changement d'usage sur le territoire de la Commune

6-1 – Nombre d'autorisation accordé

Le nombre d'autorisation de changement d'usage est limité à 1 par propriétaire physique pour les personnes physiques et 1 par représentant légal de la personne morale, bénéficiaire effectif de l'autorisation, pour les personnes morales.

6-2 – Définition du seuil de la commune

Un seuil est fixé pour créer un équilibre entre le nombre de biens à usage d'habitation et les meublés de tourisme et de ne pas aggraver la pénurie de logements dans la commune d'Annecy.

Sur la commune d'Annecy, le nombre maximal de biens pouvant être autorisés à être donnés en location meublée pour de courtes durées conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, par rapport au nombre total de logements à usage d'habitation, est de **2 200** meublés de tourisme décliné par zone de la façon suivante :

- Zone A (Vieille Ville, Courrier, Marquisats) : **478** meublés de tourisme ;
- Zone B (Bords du lac, intra-rocade, gare) : **711** meublés de tourisme ;
- Zone C (Reste de la commune) : **1 011** meublés de tourisme

Le seuil mentionné concerne à la fois les autorisations en cours délivrées en application du précédent règlement et, les autorisations conférées en application du présent règlement.

Lorsque le seuil est atteint dans une zone, plus aucune autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée dans ladite zone.

En cas d'atteinte du seuil, les demandeurs seront dirigés vers une liste d'attente, dont les modalités de fonctionnement sont précisées en annexe du règlement (Annexe 2).

Article 7 - Durée de l'autorisation temporaire de changement d'usage

L'autorisation temporaire de changement d'usage est délivrée pour une durée de 5 ans.

Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

Article 8 – Nature du titre délivré

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée à titre personnel et est incessible et temporaire.

Elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire dans ce local.

III. Formalités administratives

Article 9 – Modalités de dépôt des demandes de changement d'usage - Télédéclaration

Dans le cadre de la procédure de déclaration de meublés de tourisme avec numéro d'enregistrement, le Grand Annecy a mis en place pour les communes, dont la commune d'Annecy, un système de télédéclaration des meublés de tourisme à l'adresse suivante : <https://www.declaloc.fr/>.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit se connecter au même service de télédéclaration. Un arrêté de changement d'usage sera adressé au pétitionnaire, après remise d'un dossier complet (la complétude du dossier s'apprécie à la date de son instruction et non de son dépôt) et son instruction achevée.

Le dossier est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai de deux mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier, notifié au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes. A compter de la réception de ce courrier sollicitant la complétude du dossier, le demandeur doit fournir les pièces manquantes dans le délai d'un mois. A défaut de produire les pièces manquantes dans ce délai, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de deux mois, suivant la réception du dossier complet. Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande par le pétitionnaire vaut décision d'acceptation conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Article 10 – Liste des pièces sollicitées

- Extrait du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage, ou à défaut une autorisation du syndic de copropriété stipulant que le changement d'usage est admis ;
- Attestation sur l'honneur que le logement est décent et répond aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation.
- Décision de classement du meublé de tourisme, ou à défaut une attestation de l'engagement de ladite procédure de classement ;
- Le formulaire de demande de changement d'usage qui mentionne, notamment, l'identité du demandeur, la qualité du demandeur, les caractéristiques du local, sa localisation...

Article 11 – Modalités d'instruction des dossiers

Les modalités d'instruction des dossiers sont précisées en annexe du présent règlement (Annexe2).

IV. Sanctions

Article 12 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- **Article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation :**

*« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder **50 000 € par local irrégulièrement transformé.***

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

*Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, **le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé.** Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé. Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.*

- **Article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitation :**

*« **Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.** Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. »*

- **Article 441-7 du code pénal**

*« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni **d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende** le fait :*

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;

2° De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié... »

- **Article L324-1-1-III et IV du Code du Tourisme**

En cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder **10 000 euros**.

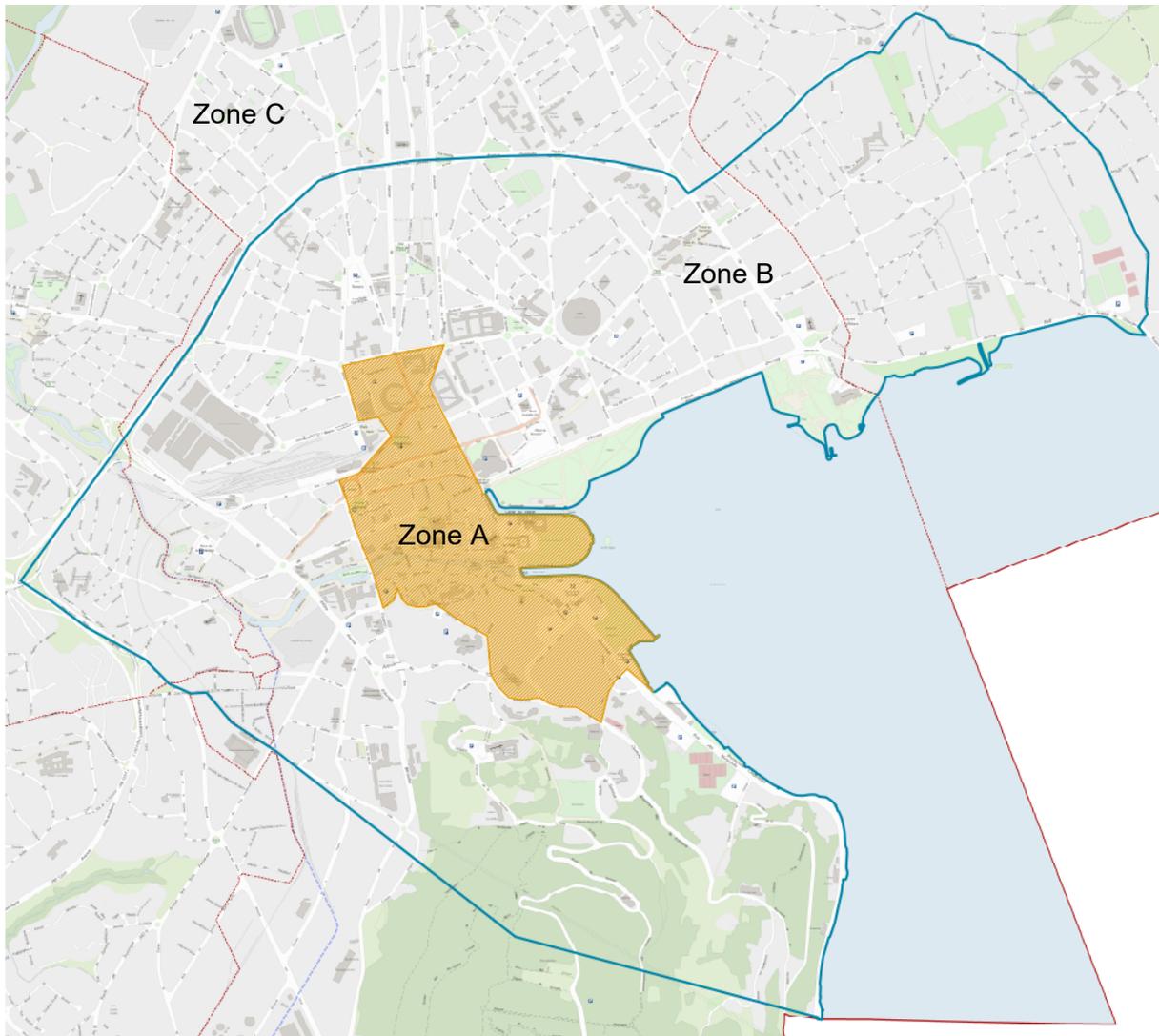
En cas d'absence de numéro d'enregistrement, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder de **5 000 euros**.

V. Modalités d'exécution du présent règlement

Article 13 – Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} juin 2023. Le présent règlement pourra faire l'objet de modifications par délibération de l'assemblée délibérante de la Communauté de l'Agglomération du Grand Annecy.

ANNEXE 1 : plan de découpage géographique de la Commune en 3 secteurs :



ANNEXE 2 : Modalités de gestion de la liste d'attente pour la Commune d'Annecy.

Si le nombre maximum de logements susceptibles d'obtenir une autorisation n'est pas atteint à la date de réception d'un dossier complet et si l'autorisation ne peut être refusée pour une autre raison, l'autorisation de changement d'usage est accordée pour une durée de 5 ans à compter de sa notification.

Liste d'attente

Une liste d'attente sera créée à compter du 1^{er} juin 2023, pour chacune des trois zones A, B et C (voir annexe 1)

1) Conditions d'entrée dans les listes d'attente

- Lorsque le nombre maximum de logements pouvant être autorisé à la location meublée touristique est atteint dans l'une quelconque des trois zones (A, B et C), la demande d'autorisation concernant un bien situé dans l'une de ces zones fera l'objet d'une décision de refus notifiée, par lettre recommandée avec accusé de réception, au demandeur. Le dossier de demande d'autorisation du demandeur sera conservé et classé, par le service compétent de la Commune, par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers complets de demande d'autorisation, dans la liste d'attente correspondant à la zone concernée (A, B ou C).
- Pour les demandeurs bénéficiant, à la date du 1^{er} juin 2023, d'une précédente autorisation, ils pourront déposer une nouvelle demande d'autorisation au plus tôt 4 mois avant la date de fin de l'autorisation en cours de validité. La date d'entrée dans la liste d'attente sera celle de la réception d'un dossier complet dans les conditions fixées aux articles 9 et 10 du présent règlement. Si le demandeur ne dépose pas sa demande dans ce délai, sa demande sera enregistrée dans la liste d'attente dans les conditions définies au paragraphe précédent.
- Toute demande d'autorisation ne pourra être intégrée à la liste d'attente que si le dossier est complet et ce, dans les conditions fixées aux articles 9 et 10 du présent règlement.
- Toutefois, pour entrer dans la liste d'attente, décision de classement du meublé de tourisme, ou l'attestation de l'engagement, par le demandeur, de la procédure de classement ne seront pas exigés. Lorsque la demande d'autorisation sera accordée au demandeur, celui-ci devra alors fournir soit la décision de classement, soit l'attestation sur l'honneur d'avoir sollicité ce classement et de l'obtenir dans un délai de 6 mois, conformément à l'article 5 du règlement.

2) Délivrance de l'autorisation

Lorsque, pour l'une des trois zones (A, B et C), le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique, à l'échelle de la zone

concernée, n'est plus atteint, il sera demandé au propriétaire placé en première position sur la liste d'attente concernée, tenue par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers de demandes d'autorisation (la date retenue est celle à laquelle le dossier est complet, dans les conditions fixées à l'article 9 du règlement), de confirmer sa demande d'autorisation. A compter de la notification de la demande de confirmation adressée au propriétaire placé en premier sur la liste d'attente, celui-ci dispose d'un délai de 15 jours calendaires pour y répondre. Passé ce délai, le demandeur sera considéré comme ayant renoncé à sa demande de changement d'usage, et sa demande sera supprimée de la liste d'attente.

3) Confirmation de maintien sur la liste d'attente

Chaque année, entre le 1^{er} mars et le 30 avril, le demandeur inscrit sur la liste d'attente concernant l'une des trois zones (A, B ou C) devra confirmer par lettre recommandée avec accusé de réception sa demande d'autorisation et de maintien sur la liste d'attente.

A défaut de confirmation par le demandeur dans les conditions fixées au paragraphe précédent, le demandeur sera considéré comme ayant renoncé à sa demande de changement d'usage et sa demande sera supprimée de la liste d'attente.

4) Classement sur la liste d'attente

Tout demandeur régulièrement inscrit sur la liste d'attente de la zone concernée pourra demander à la Commune l'ordre de classement de sa demande dans la liste d'attente.